



*SP Audit, s.r.o.
Kubánské náměstí 1391/11
100 00 Praha 10
Česká republika
tel.: +420 295 560 533
tel./fax: +420 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz
internet: www.spaudit.cz*

Roztyly Sequoia, a.s.

Obsah:

- 1) Zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky k 31. 12. 2025
- 2) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2025
- 3) Příloha k účetní závěrce



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
Roztyly Sequoia, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 274 52 751
k 31. 12. 2025**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky Roztyly Sequoia, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Roztyly Sequoia, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Roztyly Sequoia, a.s. k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 25-05-2026

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 2

ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

v tisících Kč .

IČ	2	7	4	5	2	7	5	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roztyly Sequoia, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

140 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	+560 768	-739	+560 029	+393 160
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+498 137	-739	+497 398	+335 953
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.x	004	+227	-71	+156	+156
B.I.2.	Ocenitelná práva B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	+71	-71	+0	+0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva účty 014, (-)074, (-)091AÚ	008	+71	-71	+0	+0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek B.I.5.1.+B.I.5.2.	011	+156		+156	+156
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek účty 041, (-)093	013	+156		+156	+156
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.x	014	+497 910	-668	+497 242	+335 797
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+77 175	-668	+76 507	+76 573
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+76 469		+76 469	+76 469
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+706	-668	+38	+104
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+420 735		+420 735	+259 224
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek účty 052, (-)095AÚ	025	+945		+945	+870
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026	+419 790		+419 790	+258 354
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+62 573		+62 573	+57 149
C.II.	Pohledávky C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+1 736		+1 736	+5 266
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	+1 736		+1 736	+5 266
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+154		+154	+156
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+1 582		+1 582	+5 110
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+1 582		+1 582	+5 110
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x	075	+60 837		+60 837	+51 883
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+60 837		+60 837	+51 883
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x	078	+58		+58	+58
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+58		+58	+58

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM A.+B.+C.+D.	001	+560 029	+393 160
A.	Vlastní kapitál A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+492 687	+392 709
A.I.	Základní kapitál A.I.1.+...+A.I.x.	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál účty 411 nebo 491	004	+2 000	+2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy A.II.1.+...+A.II.x.	007	+567 999	+467 999
A.II.2.	Kapitálové fondy A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+567 999	+467 999
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy účty 413	010	+567 999	+467 999
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) A.IV.1.+...+A.IV.x.	018	-77 290	-76 615
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) účty 428, 429	019	-77 290	-76 615
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	-22	-675
B.+C.	Cizí zdroje B.+C.	023	+26 758	+48
C.	Závazky C.I.+C.II.+C.III.	029	+26 758	+48
C.II.	Krátkodobé závazky C.II.1.+...+C.II.x.	045	+26 758	+48
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů účty 321, 325	051	+26 758	+48
D.	Časové rozlišení pasiv D.1.+...+D.x.	066	+40 584	+403
D.1.	Výdaje příštích období účty 383	067	+40 584	+403

Sestaveno dne: 27.2.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM předseda představenstva
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitostí	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k..... 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Od: 1.1.2025 Do: 31.12.2025

v tisících Kč

IČ 2 7 4 5 2 7 5 1

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Roztyly Sequoia, a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Želetavská 1525/1

Praha 4

14000

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A.	Výkonová spotřeba A.1 + ... + A.x	003	+1 058	+943
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+1 058	+943
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1 + ... + E.x	014	+66	+68
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1 + E.1.2.	015	+66	+68
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+66	+68
F.	Ostatní provozní náklady F.1 + ... + F.x	024	+15	+11
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+15	+11
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+I.x.+II.+II.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-1 139	-1 022
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+1 121	+352
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+1 121	+352
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+4	+5
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+1 117	+347
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) .	049	-22	-675
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	-22	-675
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	-22	-675

Sestaveno dne: 27.2.2026	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , a.s. účetní jednotky:	PASSER RADIM předseda představenstva
Předmět podnikání: Činnosti v oblasti nemovitosti	
Pozn.:	

Účetní jednotka Roztyly Sequoia, a.s.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
3.	ÚČETNÍ METODY	4
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek	4
b)	Dlouhodobý hmotný majetek	5
c)	Finanční majetek	6
d)	Pohledávky	6
e)	Vlastní kapitál	6
f)	Cizí zdroje	6
g)	Použití odhadů	7
h)	Účtování výnosů a nákladů	7
i)	Daň z příjmů	7
j)	Čistý obrat za účetní období	7
k)	Následné události	7
l)	Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	8
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	8
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	8
b)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	9
5.	POHLEDÁVKY	9
6.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	9
7.	OSTATNÍ AKTIVA	9
8.	VLASTNÍ KAPITÁL	10
9.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	10
10.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	10
11.	BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	10
12.	OSTATNÍ PASIVA	11
13.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	11
14.	MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	11
15.	VÝNOSY	11
16.	INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	12
17.	POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	12
18.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	12

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Roztyly Sequoia, a.s. (dříve Office Park Roztyly, a.s.), (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která vznikla dne 4. 5. 2006 a sídlí v Praze 4, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika, identifikační číslo 27452751. Hlavním předmětem činnosti je:

Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti

Ve sledovaném období došlo v obchodním rejstříku k zápisu změny obchodního jména

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost se podřídila zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech jako celku dle §777 odst. 5.

Osoby podílející se 20 a více procenty na základním kapitálu:

- PASSERINVEST GROUP, a.s. 60 %
- GEMO HOLDING, a.s. 40 %

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

Představenstvo (Jednatelé)	
Předseda:	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda:	Tomáš Zimčík

Ve společnosti vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost využívá služeb externích dodavatelů.

Organizační struktura společnosti se vytváří v návaznosti na prohlubování činnosti společnosti. Orgány společnosti jsou: představenstvo, dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31.12.2025 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČ: 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446), 100 % akcií
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212), 100 % podíl
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108), 100 % podíl
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580), 100 % podíl
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183), 100 % podíl
- 7) Gamma Building, s. r. o. (IČ: 174 178 05), 100 % podíl
- 8) Rezidence ARBORETUM, a. s. (IČ: 080 563 23), 100 % akcií
- 9) Hila Brumlovka, a.s. (IČ: 282 00 578), 100 % akcií
- 10) Roztyly Plaza, a.s. (IČ: 281 99 910), 100 % akcií
- 11) BB C Orion, a.s., (IČ: 281 99 278), 100 % akcií
- 12) Arboretum B3, a.s. (IČ: 140 48 060), 100 % akcií
- 13) Balance Club Brumlovka, a. s. (IČ: 274 45 810), 100 % akcií
- 14) Omega Brumlovka, a.s. (IČ: 267 31 703), 91 % akcií
- 15) Roztyly Sequoia, a.s. (IČ: 274 52 751), 60 % akcií
- 16) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČ: 281 99 481), 50 % podíl
- 17) Global Health Ministries, a.s. (IČ: 282 00 870), 50 % akcií

Konsolidující jednotky za rok 2025, dle § 22a, odst. 1) Zákona o účetnictví, v platném znění, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2025 sestavena.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025 a 2024.

3. ÚČETNÍ METODY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 a 2024 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Výdaje na vývoj, jehož výsledky jsou určeny k obchodování, jsou aktivovány jako nehmotný majetek a vykázány v pořizovací ceně.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Software	2 - 8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2 - 8

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu *dočasného nepoužívání, poškození atd.*

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny majetku. Ve sledovaném období nebyly žádné úroky vyčísleny, neboť na konci roku 2024 byla zápůjčka refinancována prostřednictvím příplatku do ostatních kapitálových fondů. V minulém období činila výše aktivovaných úroků 16 609 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší, než 80 tis. Kč se odepisuje na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtování na základě individuálního posouzení společnosti.

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	15 – 60

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří společnost opravnou položku z důvodu *dočasného nepoužívání, poškození atd.*

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, eventuálně krátkodobé depozitní směnky.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti.

K rozvahovému dni se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo výnosů.
- Realizovatelné cenné papíry (kromě dluhopisů s pevně stanoveným úrokem) a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Majetkové účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem se oceňují pořizovací cenou nebo ekvivalencí, přecenění se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků.
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Ekvivalencí se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

e) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy.

f) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

g) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

h) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Společnost má v současné době pouze tržby z pronájmu pozemků a budov.

i) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

j) Čistý obrát za účetní období

Čistým obrátem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obrátu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky. Čistý obrát = účtová třída 60 Tržby z prodeje výrobků, služeb a zboží.

k) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

I) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Společnost neprovedla žádné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	0				0
Ostatní ocenitelná práva	71				71
Nedokončený DNM	156				156
Celkem 2025	227	0	0	0	227
Celkem 2024	227	0	0	0	227

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software								0
Ostatní ocenitelná práva	-71					-71		0
Nedokončený DNM								156
Celkem 2025	-71	0	0	0	0	-71		156
Celkem 2024	-69	-2	0	0	0	-71		156

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	76 469				76 469
Stavby	706				706
Poskytnuté zálohy na DHM	870	75			945
Nedokončený DHM	258 354	161 436			419 790
Celkem 2025	336 399	161 511	0	0	497 910
Celkem 2024	294 651	46 914	0	5 166	336 399

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky								76 469
Stavby	-602	-66				-668		38
Poskytnuté zálohy na DHM								945
Nedokončený DHM								419 790
Celkem 2025	-602	-66	0	0	0	-668		497 242
Celkem 2024	-536	-66	0	0	0	-602		335 797

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 1 736 tis. Kč (minulé období 5 266 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 154 tis. Kč (minulé období 156 tis. Kč) – zejména pohledávky plynoucí z přefakturací v rámci koncernu PASSERINVEST. Veškeré pohledávky jsou ve lhůtě splatnosti

Stát – daňové pohledávky ve výši 1 582 tis. Kč (minulé období 5 110 tis. Kč) - pohledávka vůči státu v souvislosti s nadměrným odpočtem DPH.

6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K rozvahovému dni vykazuje společnost na bankovních účtech stav finančních prostředků ve výši 60 837 tis. Kč (minulé období 51 883 tis. Kč). Jiný krátkodobý finanční majetek společnost neeviduje.

7. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období a jsou obecně účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Stav tohoto účtu k rozvahovému dni činí 58 tis. Kč (minulé období 58 tis. Kč).

8. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií (ks)	200			200			200
Základní kapitál	2 000			2 000			2 000
Ostatní kapitálové fondy	75 999	392 000		467 999	100 000		567 999
Výsledek hospodaření minulých let	-76 086		-529	-76 615		-675	-77 290
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-529			-675			-22
Vlastní kapitál	1 384			392 709			492 687

Základní kapitál společnosti se skládá z 200 kusů kmenových akcií v listinné podobě na jméno.

Za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti a financování výstavby byl v období 10/2025 ze strany akcionářů poskytnut příspěvek do ostatních kapitálových fondů ve výši 100 000 tis. Kč.

Hospodářský výsledek za rok 2024 ve výši -675 tis. Kč převeden na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dozorčí rada doporučí valné hromadě převod hospodářského výsledku roku 2025 (ztráty) ve výši -22 tis. Kč na účet neuhrazené ztráty z minulých let. Tento návrh je předběžný a může být změněn.

Společnost nevyplácela ve sledovaném období ani v minulých obdobích žádné dividendy.

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost nevykazuje k rozvahovému dni žádné dlouhodobé závazky.

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 26 758 tis. Kč (minulé období 48 tis. Kč) v následující struktuře.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 26 758 tis. Kč (minulé období 48 tis. Kč) – jedná se zejména o závazky související s dodávkou stavebních prací v rámci stavby administrativní budovy. Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

K rozvahovému dni ani ke konci minulého období neměla společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka.

11. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost k rozvahovému dni neeviduje žádné bankovní úvěry.

12. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období ve výši 40 584 tis. Kč (minulé období 403 tis. Kč) – jedná se o závazky související s dodávkou stavebních prací za prosinec 2025 vyfakturovaných až v roce 2026.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých období do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla v daňovém přiznání za rok 2025 uplatněna a bude převedena do dalších let činí 2 646 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po lhůtě splatnosti.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2024		2025	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	85		94	
Ostatní přechodné rozdíly:				
Daňová ztráta z minulých let	839		555	
Celkem	924		649	
Netto	924		649	

Společnost ve sledovaném období, s ohledem na účetní zásadu opatrnosti, o odložené daňové pohledávce neúčtovala.

14. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Na základě Dohody o kumulativní novaci (změna územního plánu a investiční záměr – projekt a realizace veřejně přístupného rekreačního a pobytového parku Roztyly) ze dne 1. 11. 2022 a navazujících dodatků, uzavřená mezi Společností a PASSERINVEST GROUP, a.s., Roztyly Sequoia, a.s., společností Arboretum B2, s.r.o., Arboretum B3, a.s., Hlavním městem Praha, se společnost zavázala k provedení investic do veřejného občanského vybavení a infrastruktury až do výše 130 201 tis. Kč.

Společnost neměla k rozvahovému dni ani ke konci minulého období majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), jiné než výše uvedené, které by nebyly vykázány v rozvaze.

15. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2024		2025	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Pronájem nemovitostí	0	0	0	0
Výnosové úroky	352		1 121	
Výnosy celkem	352	0	1 121	0

16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody.

Veškeré vnitroskupinové zápůjčky byly zcela splaceny již v minulých obdobích.

17. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje ve sledovaném období ztrátu ve výši -22 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 492 687 tis. Kč. Developerské projekty mají velmi dlouhou přípravnou fázi, ve které se nakupují pozemky, řeší se územní rozhodnutí, stavební povolení, vytváří se vlastní projekt. Společnosti po dobu této přípravné fáze vznikají pouze ztráty. Ztráty budou hrazeny ze zisku, který bude realizován po výstavbě projektu a jeho pronájmu. Výstavba projektu kancelářské budovy byla zahájena v období 11/2024.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

18. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V souvislosti s financováním probíhajících stavebních prací byl v období 02/2026 poskytnut ze strany akcionářů další příspěvek do ostatních kapitálových fondů, a to ve výši 200 000 tis. Kč.

Sestaveno dne:

27. 2. 2026

Jméno a podpis

Radim Passer

statutárního orgánu účetní jednotky: